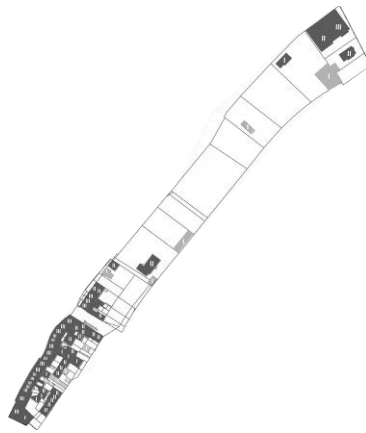


5 KONZEPTE DER INNENENTWICKLUNG

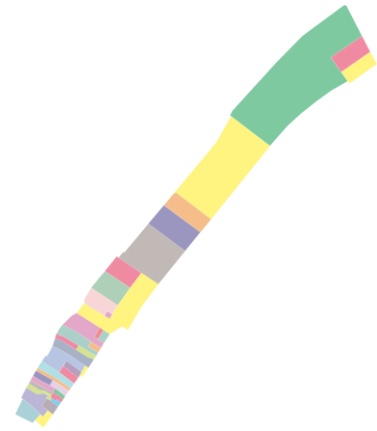
01 / 01 Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt-Platz – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



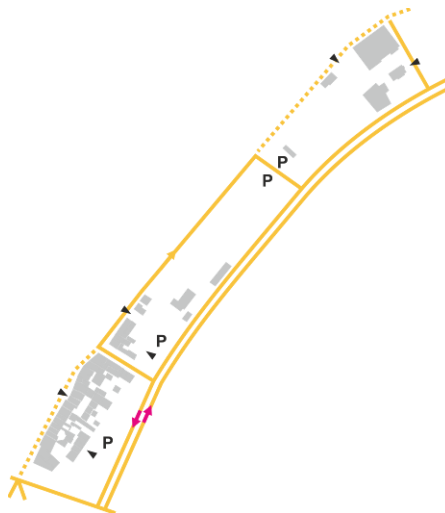
Baustruktur



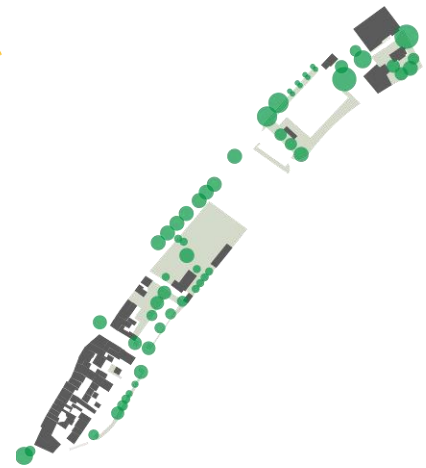
Eigentum



Nutzung



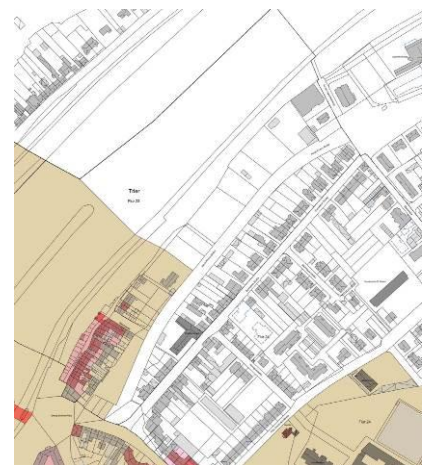
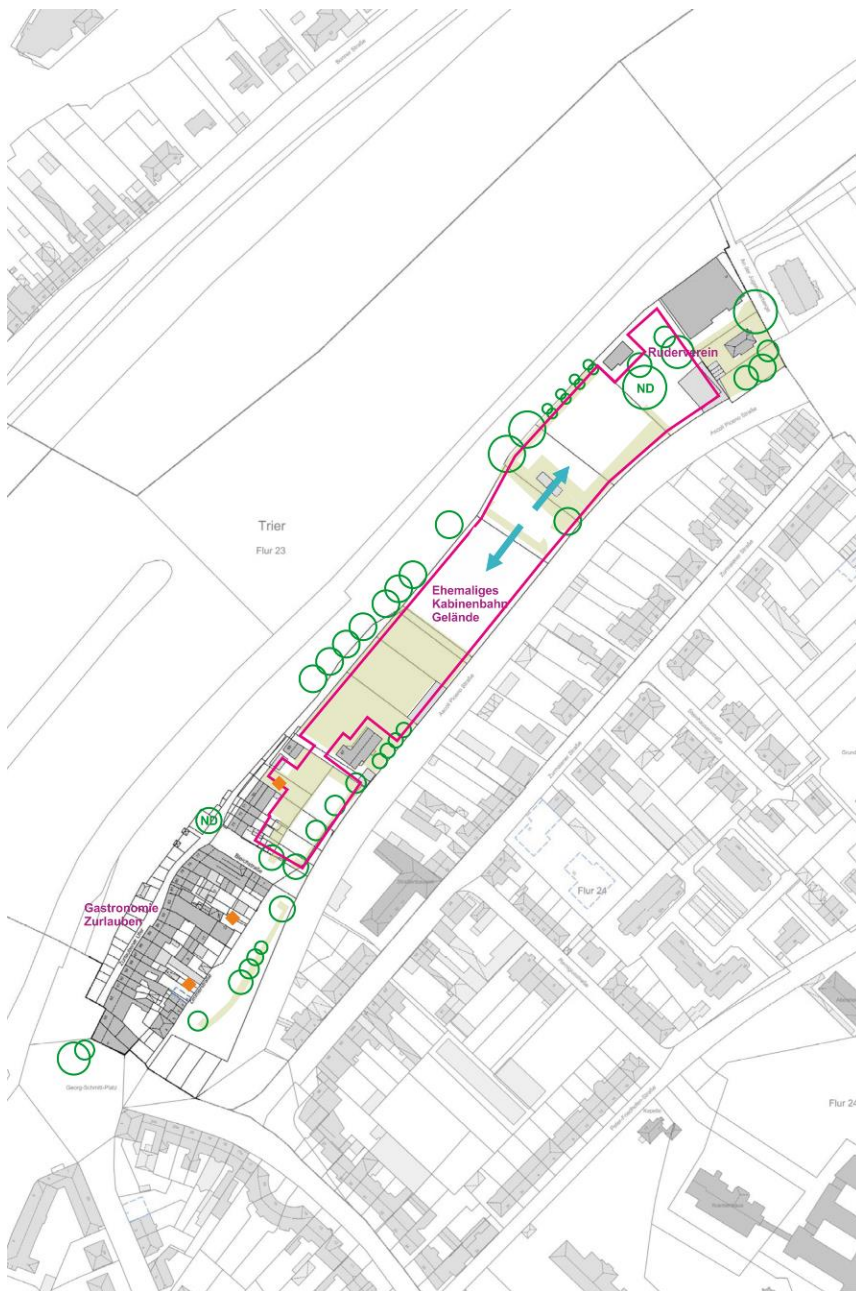
Erschließung



Freiraum

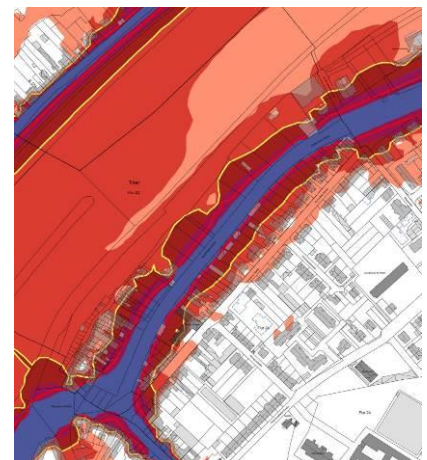
Planrecht	B-Plan BN66, BN44, BN85 im Verfahren, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Mischnutzung
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,5 / Versiegelungsgrad 70 %
Größe des Blocks	23.020 m ² (ohne öffentliche Erschließung und Parkplatz)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 4.760 m ² / Nebengebäude 620 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 10.760 m ²
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	geschützter Landschaftsbestandteil - Allee, private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	Denkmalzone, Einzeldenkmäler, Grabungsschutzgebiet
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin ca. 1.250 m, Grundschule Martin ca. 550 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Zurlaubener Ufer Süd-Ecke Block, Hbf ca. 1.500 m

01 / 02 Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt-Platz – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung



- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ND Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

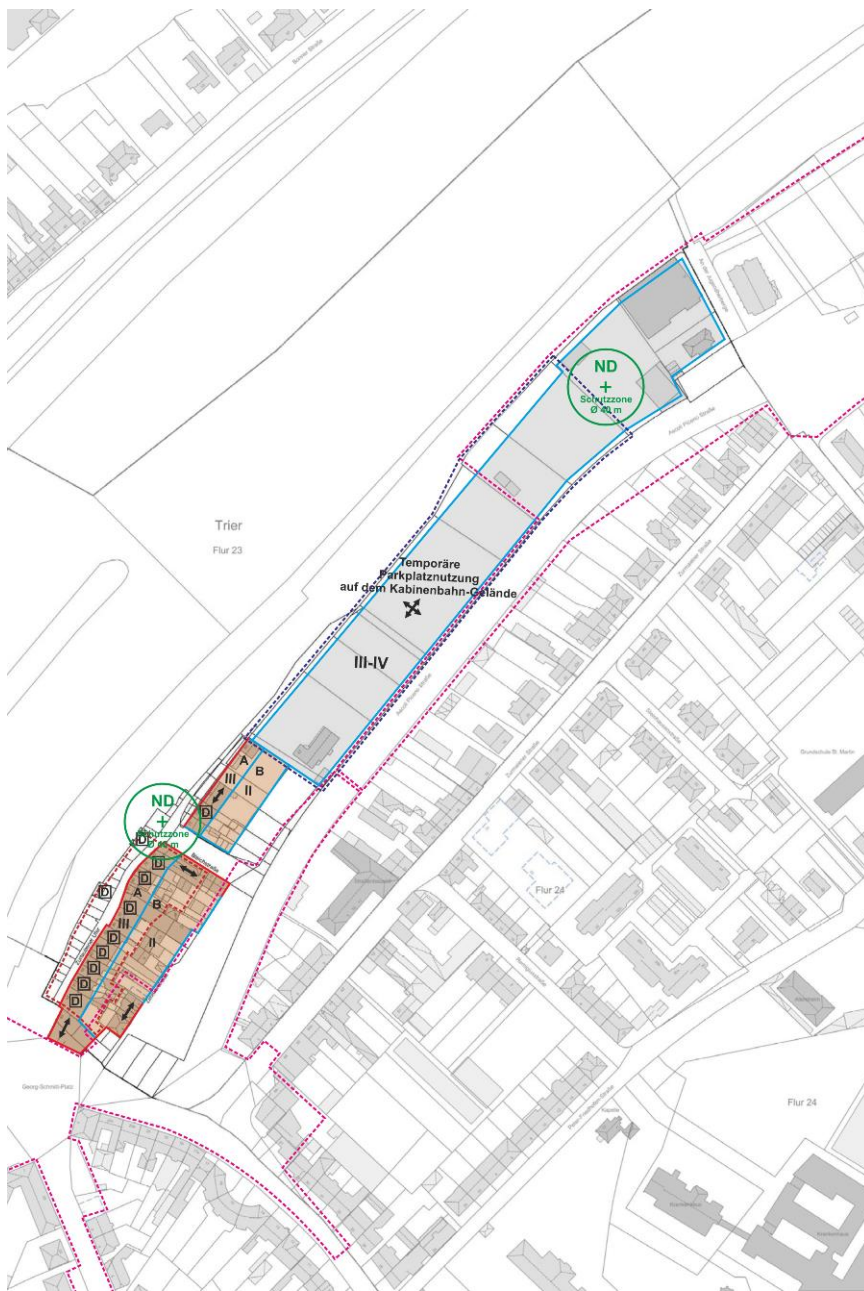
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

01 / 03 Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt-Platz – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

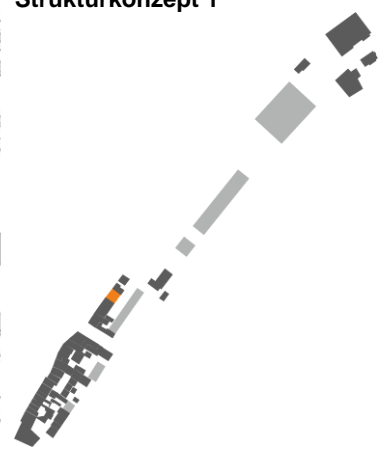
01 / 04 Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt-Platz – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



- | | |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone |
| WA / WR | Rad- Fußwegerschließung |
| WB / MI | MIV Erschließung |
| SO / GE | Einzeldenkmal |
| Öffentliche Gebäude | Denkmalzone |
| Nachverdichtungsbereich | Bebauungsplan |
| Baulinie | Bebauungsplan in Aufstellung |
| Baugrenze | Naturdenkmal |
| Hauptfirstrichtung | Vorschlag Spielfläche
Spielraumleitplanung |

Empfehlung

Im denkmalgeschützten, historisch geprägten „Zurlauben“ sind maßvolle Erweiterungen der Blockrandbebauung als Entwicklungsoption im Bestand möglich. Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze sowie die Gewährleistung aller verkehrlich erforderlichen Belange des Individualverkehrs wie Fußgänger, Radfahrer, Andienung Schiffsanleger etc. Aufgrund der hohen Lärmbelastung entlang der Ascoli-Piceno-Straße ist der angrenzende Bereich für eine Ergänzung mit Wohnnutzung nicht geeignet. Im Norden schließt das ehemalige Kabinenbahngelände an. Das Areal wird temporär als Baulogistikfläche für die Dammerhöhung und anschließend als Parkplatz genutzt. Unter der Voraussetzung der Mitwirkungsbereitschaft der Anlieger wird die Durchführung eines erneuten Investorenauswahlverfahrens geprüft.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf 1 untersucht.

01 / 05 Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt – Testentwurf 1 – M 1:2000



01 / 06 Ascoli Piceno Straße / Georg-Schmitt – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Nachverdichtung mit Wohn- und Gewerbebebauung
 2. Sicherstellung des baulichen Lärmschutzes
 3. Rückbau der untergenutzten Haupt- und Nebengebäude
 4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage erfordern den niveaugleichen Retentionsausgleich und die gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
 5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Schwarzplan

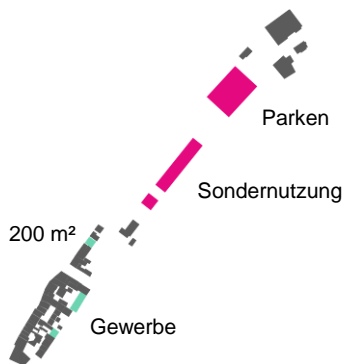
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,4 / GFZ 0,8

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



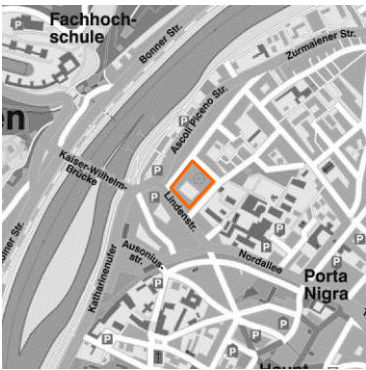
Stellplätze Wohnen GF 200 m² / 100 m² = 2 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 3 STP
- Ist-Bestandsparkplätze	ca. 30 STP
- Gesamt	ca. 35 STP

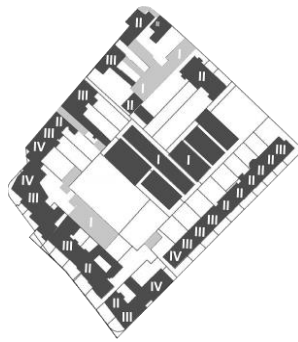
- Vorschlag ebenerdig	ca. 10 STP
- Vorschlag Quartiersgarage	ca. 200 STP
- Gesamt	ca. 210 STP

Planverfahren Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. Im Innenbereich ist ein B-Plan erforderlich.

03 / 01 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Lage in der Stadt



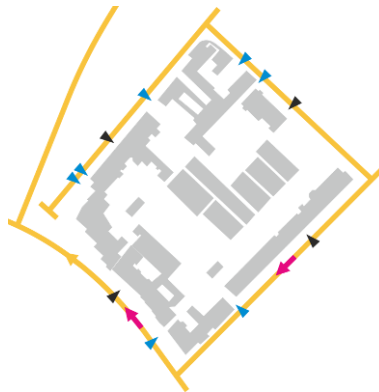
Baustruktur



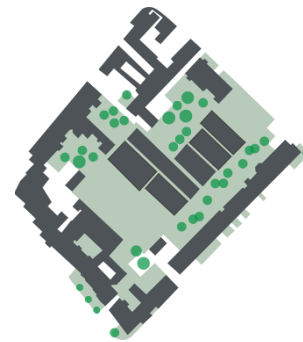
Eigentum



Nutzung



Erschließung



Freiraum

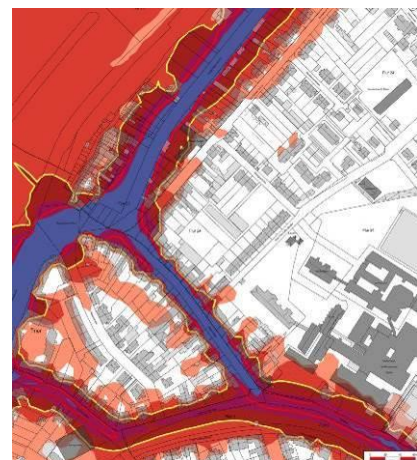
Planrecht	B-Plan BN66, Beurteilung nach § 34 BauGB
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,5 / Versiegelungsgrad 45 %
Größe des Blocks	21.850 m ²
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 4.480 m ² / Nebengebäude 2.360 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 11.120 m ²
Eigentumsstruktur	private Eigentümer
Innenhofbebauung	Gewächshäuser, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	Gärtnerei, private Gärten
Denkmalschutz	Denkmalzone, Einzeldenkmäler
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin ca. 925 m, Grundschule Martin ca. 200 m
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Remigiusstraße Nordost-Ecke Block, Hbf ca. 950 m

03 / 02 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- Archäologische Begrenzung

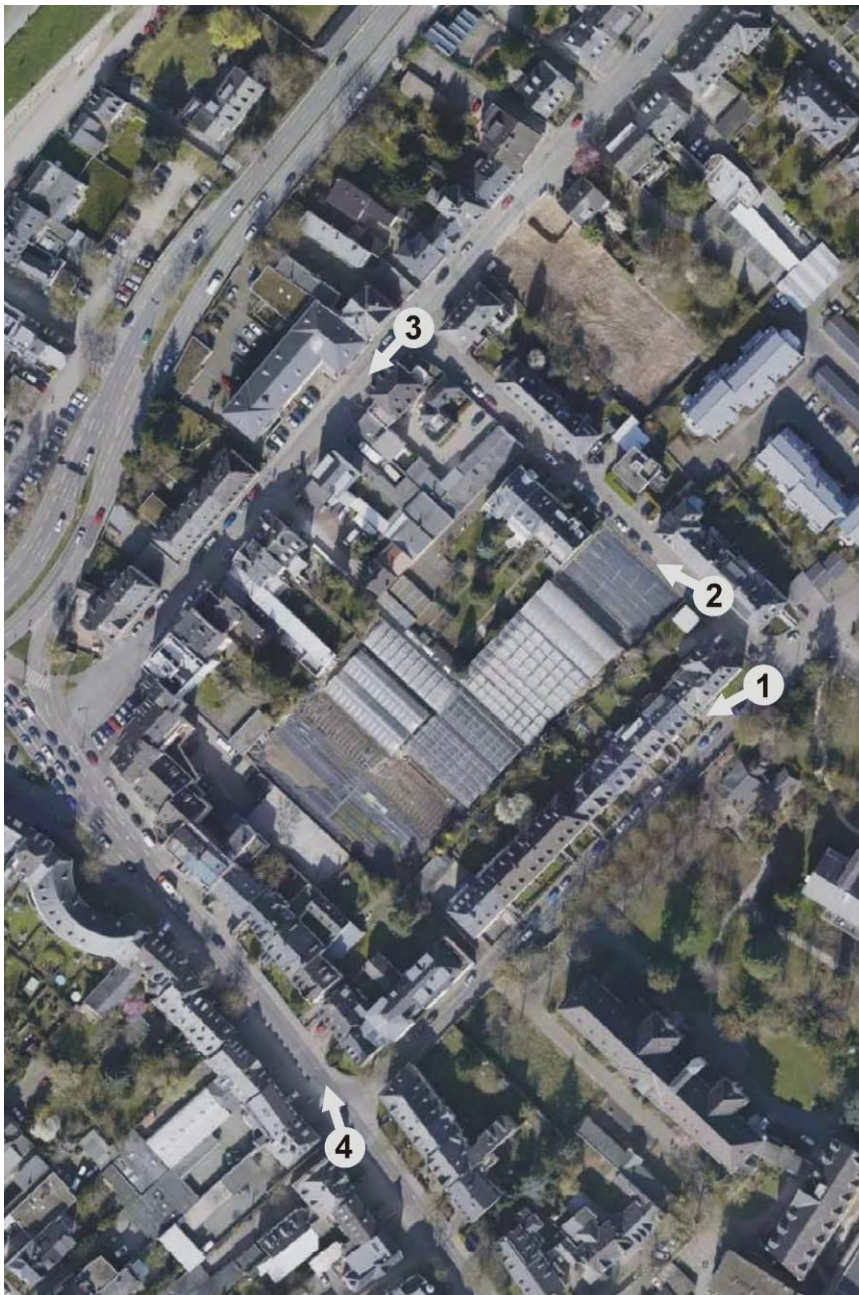


- Haupt- und Nebengebäude
- Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- Erschließungsoption

Lärmpegel

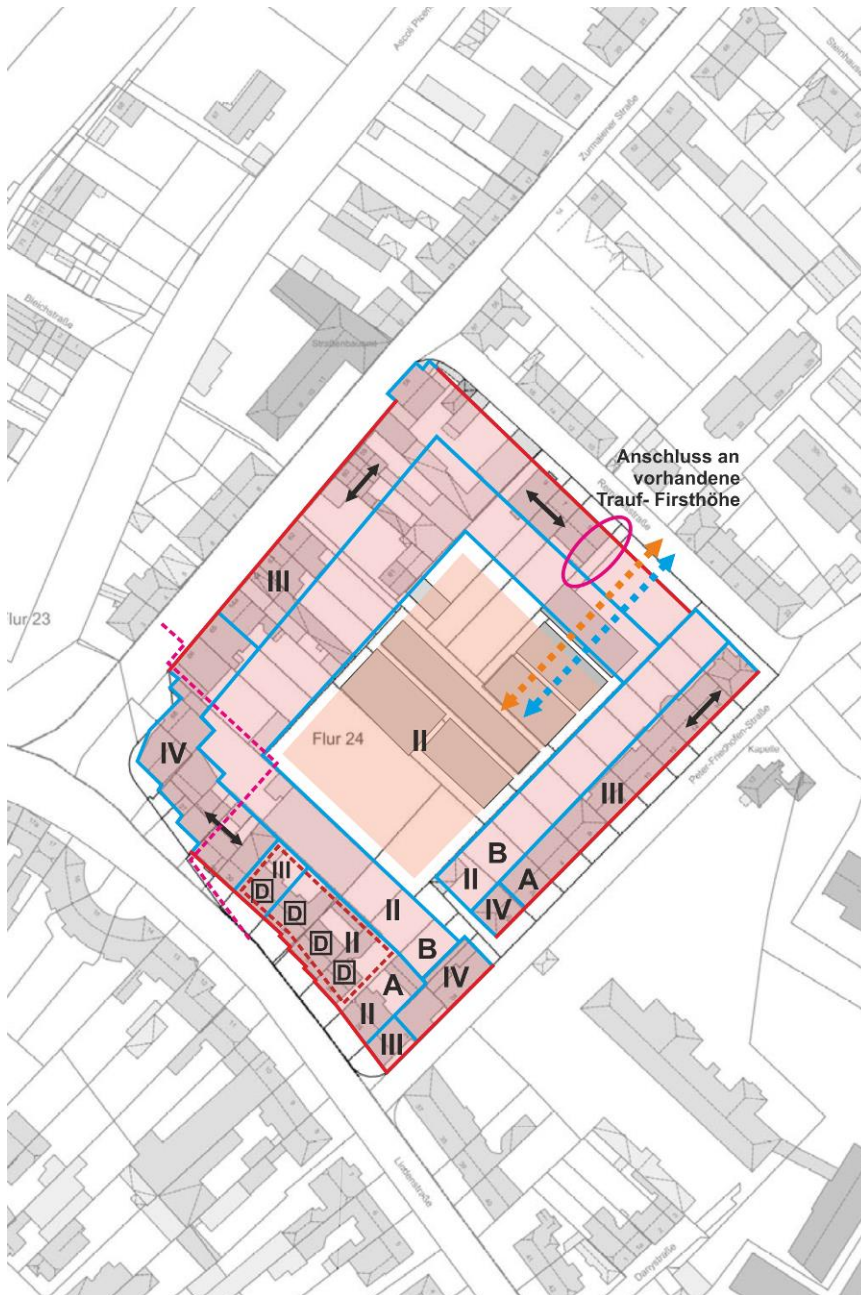
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

03 / 03 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

03 / 04 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- III Zahl der Vollgeschosse
- WA / WR
- WB / MI
- SO / GE
- Öffentliche Gebäude
- Nachverdichtungsbereich
- Baulinie
- Baugrenze
- Hauptfirstrichtung
- A / B Haupt- Nebenbauzone
- Rad- Fußwegerschließung
- MIV Erschließung
- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan in Aufstellung
- Naturdenkmal
- Vorschlag Spielfläche Spielraumleitplanung

Empfehlung

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn die Erwerbsgärtnerei verlagert oder aufgegeben wird und die Nebengebäude zurückgebaut werden. Weitere Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze und die Sicherung der Erschließung. Besondere Rücksichtnahme ist im Umfeld der bestehenden Kulturdenkmale und der Denkmalzone geboten.

Die Strukturkonzepte 1 und 2 werden in den Testentwürfen 1 und 2 untersucht.

03 / 05 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000



03 / 06 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung
 2. Rückbau der untergenutzten Nebengebäude
 3. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
 4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
 5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Schwarzplan

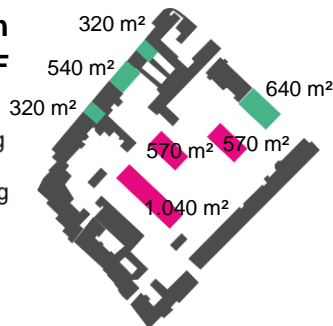
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,8

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze

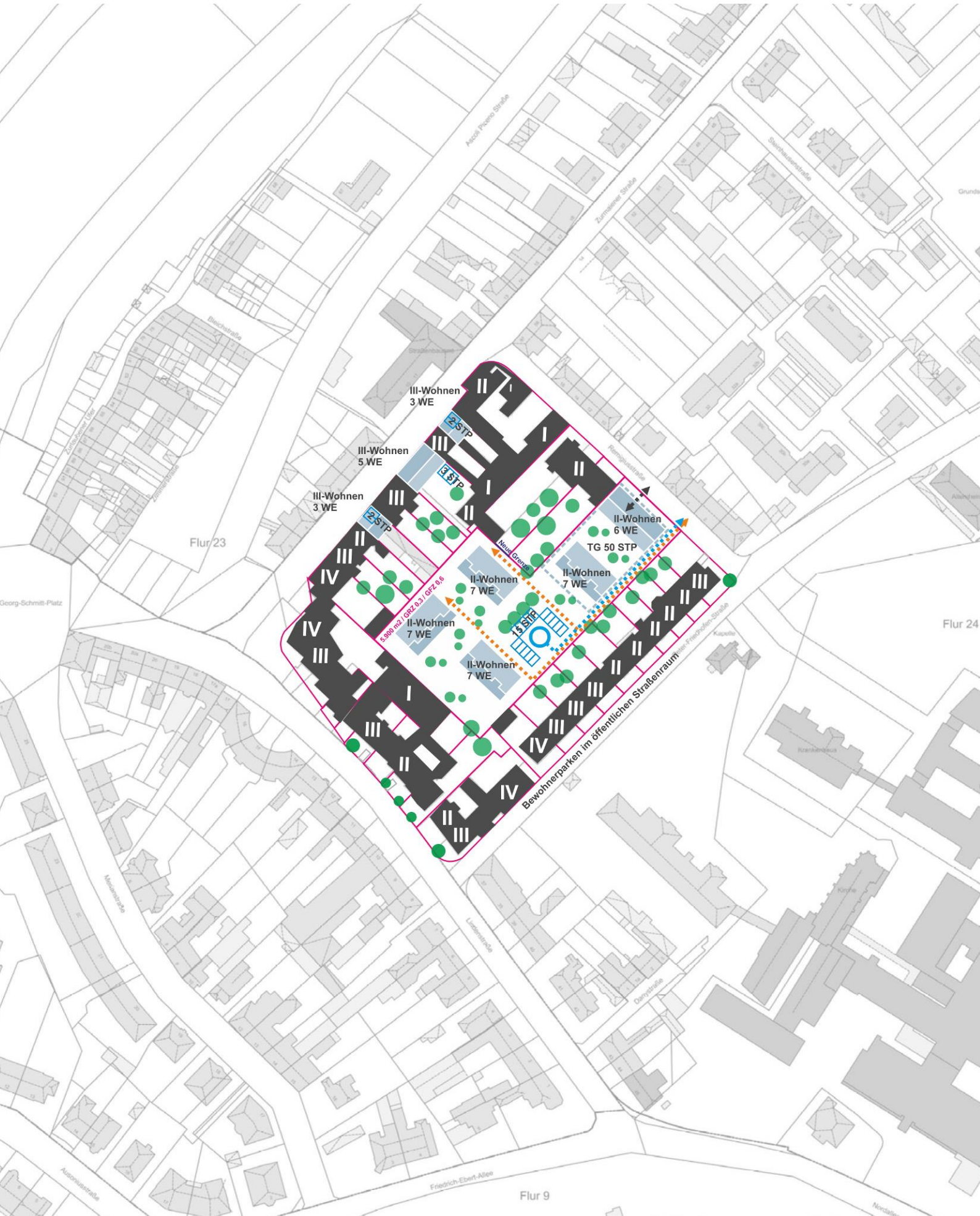
Wohnen GF	$4.000 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 40 \text{ WE}$
- Erforderlich Wohnen	ca. 50 STP

- Vorschlag ebenerdig	ca. 17 STP
- Vorschlag TG	ca. 50 STP
- Gesamt	ca. 67 STP

Planverfahren

Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. Im Innenbereich ist ein B-Plan ggf. mit Bodenordnung erforderlich.

03 / 07 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Testentwurf 2 – M 1:2000



03 / 08 Zurmaiener Straße / Lindenstraße – Testentwurf 2

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung
 2. Rückbau der untergenutzten Nebengebäude
 3. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
 4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
 5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Schwarzplan

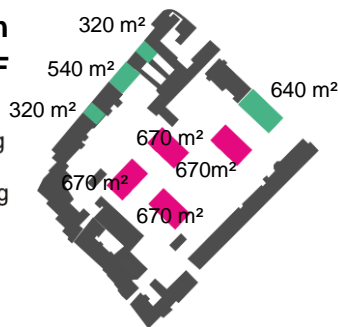
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,8

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze

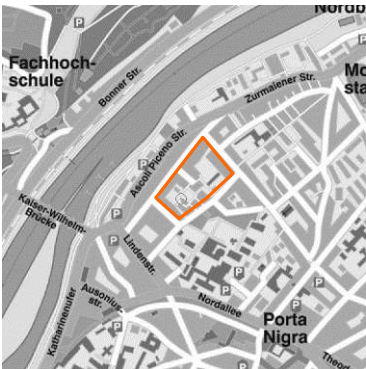
Wohnen GF	$4.500 \text{ m}^2 / 100 \text{ m}^2 = 45 \text{ WE}$
- Erforderlich Wohnen	ca. 56 STP

- Vorschlag ebenerdig	ca. 22 STP
- Vorschlag TG	ca. 50 STP
- Gesamt	ca. 72 STP

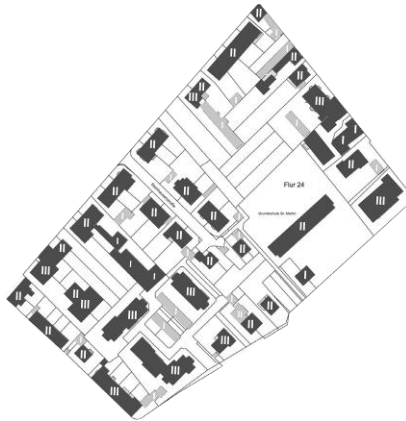
Planverfahren

Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. Im Innenbereich ist ein B-Plan ggf. mit Bodenordnung erforderlich.

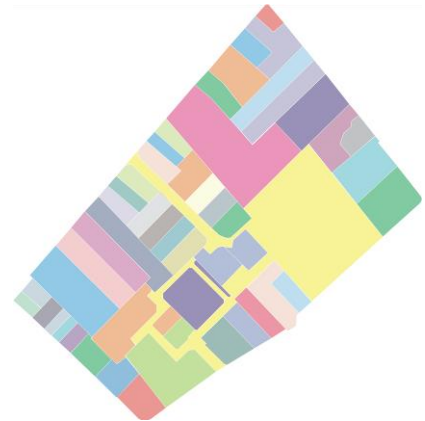
04 / 01 Zurmaiener Straße / Remigiusstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



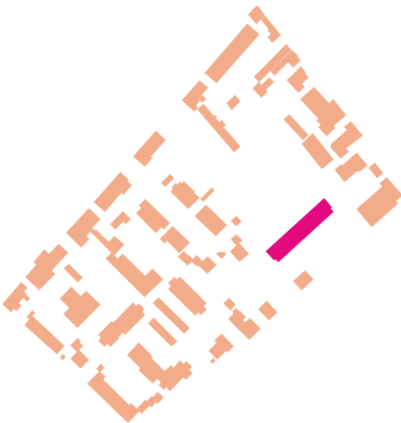
Lage in der Stadt



Baustruktur



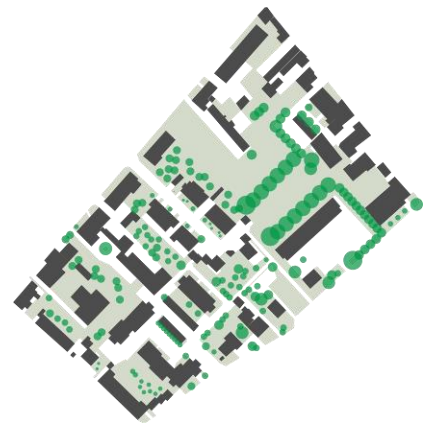
Eigentum



Nutzung



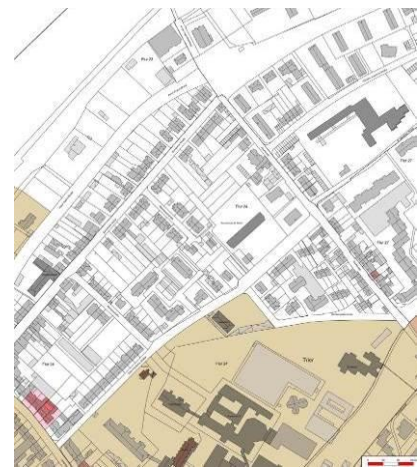
Erschließung



Freiraum

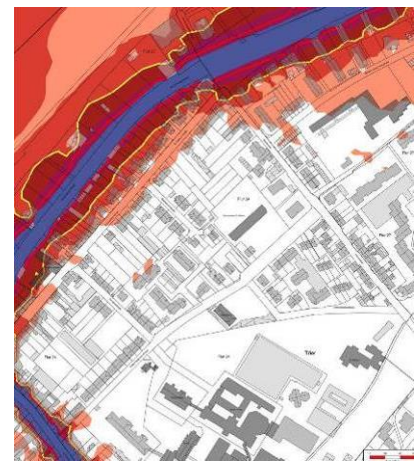
Planrecht	B-Plan BN49/1, BN49/1-1. Änderung, BN49/1-2. Änderung
Art der baulichen Nutzung	Allgemeines Wohngebiet Grundschule Martin
Maß der baulichen Nutzung	Haupt-GRZ 0,2 / GFZ 0,5 / Versiegelungsgrad 45 %
Größe des Blocks	44.250 m ² (ohne öffentliche Erschließung)
Bebaute Fläche	Hauptgebäude 9.470 m ² / Nebengebäude 2.270 m ²
Geschossfläche	Hauptgebäude 22.780 m ²
Eigentumsstruktur	Stadt Trier, private Eigentümer
Innenhofbebauung	Hauptgebäude, Nebengebäude, Garagen
Freiflächen	private Gärten, großflächige Stellplatzanlagen
Denkmalschutz	-
Soziale Infrastruktur	KiTa St. Martin ca. 650 m, Grundschule Martin im Block
ÖPNV-Anbindung	Bushaltestelle Remigiusstraße Süd-Ecke Block, Hbf ca. 1.300 m

04 / 02 Zurmaiener Straße / Remigiusstraße – Bestandsaufnahme und Analyse



Denkmalschutz

- Einzeldenkmal
- Denkmalzone
- Grabungsschutzgebiet
- UNESCO-Weltkulturerbe
- - Archäologische Begrenzung



- Haupt- und Nebengebäude
- ◆ Baulücke
- Unbebauter Blockinnenbereich
- ⊙ Naturdenkmal
- Stadtraumprägender Grünbestand
- Freifläche
- ← Erschließungsoption

Lärmpegel

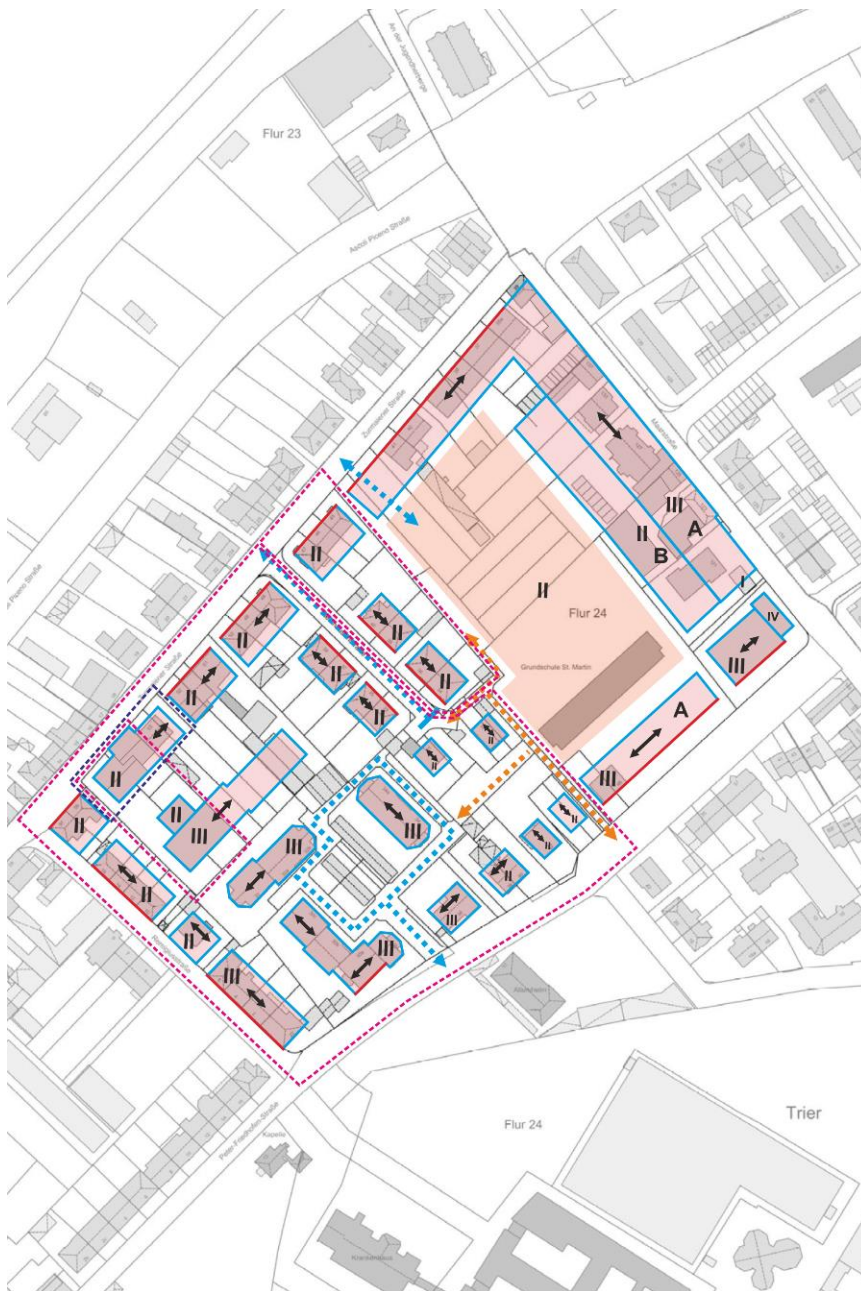
- > 75 dB (A)
- > 70 dB (A)
- > 65 dB (A)
- > 60 dB (A)
- > 55 dB (A)

04 / 03 Zurmaiener Straße / Remigiusstraße – Fotodokumentation



← 1 Fotostandorte

04 / 04 Zurmaiener Straße / Remigiusstraße – Blockkonzept



Schwarzplan Bestand



Strukturkonzept 1



Strukturkonzept 2



- | | |
|----------------------------|---|
| III Zahl der Vollgeschosse | A / B Haupt- Nebenbauzone |
| WA / WR | Rad- Fußwegerschließung |
| WB / MI | MIV Erschließung |
| SO / GE | Einzeldenkmal |
| Öffentliche Gebäude | Denkmalzone |
| Nachverdichtungsbereich | Bebauungsplan |
| Baulinie | Bebauungsplan in Aufstellung |
| Baugrenze | Naturdenkmal |
| Hauptfirstrichtung | Vorschlag Spielfläche
Spielraumleitplanung |

Empfehlung

Möglich sind verträgliche Erweiterungen im Blockrandbereich als Entwicklungsoption im Bestand. Eine maßvolle Nachverdichtung im Blockinnenbereich ist denkbar, wenn Nebengebäude zurückgebaut werden und ggf. die Schule in ihrer Nutzung an einen anderen Standort verlagert wird. Weitere Voraussetzung ist die gestalterische Einbindung der erforderlichen Stellplätze.

Strukturkonzept 1 wird im Testentwurf 1 untersucht.

04 / 05 Zurmaiener Straße / Remigiusstraße – Testentwurf 1 – M 1:2000



04 / 06 Zurmaiener Straße / Remigiusstraße – Testentwurf 1

- Ziele**
1. Ausbildung der Raumkante über eine Blockrandnachverdichtung mit Wohnbebauung
 2. Rückbau der untergenutzten Nebengebäude
 3. Nachverdichtung mit Wohnbebauung
 4. Neuordnung der Stellplatzflächen und gestalterische Einbindung, Stellplatzflächen in Tiefgarage und gestalterische Einbindung der Zu- und Abfahrt
 5. Wohnumfeldaufwertung und Freiflächenqualifizierung

Schwarzplan

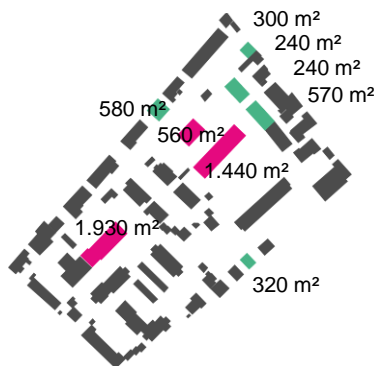
- Baustruktur
- Rückbau



Maß der baulichen Nutzung Haupt-GRZ 0,3 / GFZ 0,6

Realisierungsstufen und GF

- Kurzfristig
- Langfristig



Stellplätze Wohnen GF 6.180 m² / 100 m² = 62 WE

- Erforderlich Wohnen	ca. 78 STP

- Vorschlag ebenerdig	ca. 40 STP
- Vorschlag TG	ca. 50 STP
- Gesamt	ca. 90 STP

Planverfahren Eine Blockrandbebauung ist mit dem § 34 BauGB realisierbar. In der westlichen Blockhälfte muss der rechtsgültige B-Plan BN49/1 für die vorgeschlagene Arrondierung geändert werden, im östlichen Innenbereich ist ein B-Plan erforderlich.